



# aktiv.

Holtervegen 219, 2034 HOLTER

**Næringseiendom med stor tomt  
på til sammen ca. 10,5 mål -  
meget sentralt plassert på  
Østlandet!**



Eiendomsmegler MNEF

## Knut Magnus Betten

**Mobil** 901 00 721

**E-post** knut.magnus.betten@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 208 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 508 740,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 127 603,-  
**Selger:** Nannestad Kommune

**Salgsobjekt:** Næringseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1980

**Tomtstr.:** 10553 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 61, bnr. 2  
Gnr. 61, bnr. 135  
Gnr. 61, bnr. 26

**Oppdragsnr.:** 1208240202

# Næringseiendom med stor tomt på til sammen ca. 10,5 mål

Velkommen til Holtervegen 219!

Bygget som er for salg er tidligere Løken skole på Holter i Nannestad kommune. Skolebygget er antatt oppført i flere epoker, tidlig på ca. 1980-tallet og bygget består av flere klasserom, allrom og mesanin. Skoledriften ble avsluttet i 2005 og bygget har siden den gang blitt benyttet som forsamlingslokale og samfunnshus.

Eiendommen består av 3 gårds- og bruksnummer, på tilsammen ca. 10.553 kvm.

Eiendommen har en meget fin beliggenhet på Holter, i Nannestad kommune. Plasseringen ligger svært sentralt til på Øvre Romerike, med kort vei til både Gardermoen, Oslo, Jessheim og Lillestrøm. Det er ca. 4 km til Gardermoen og ca. 3 mil til Oslo.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 14 |
| Nabolagsprofil .....    | 59 |
| Budskjema .....         | 71 |





Eiendommen består av 3 gnr/bnr og er på ca. 10 553 kvm.



Eiendommen er relativt flat og grenser inntil LNF områder.





Dronefoto.



Dronefoto.



Fasade.



Dronefoto.





Det er godt med biloppstillingsplass på eiendommen.

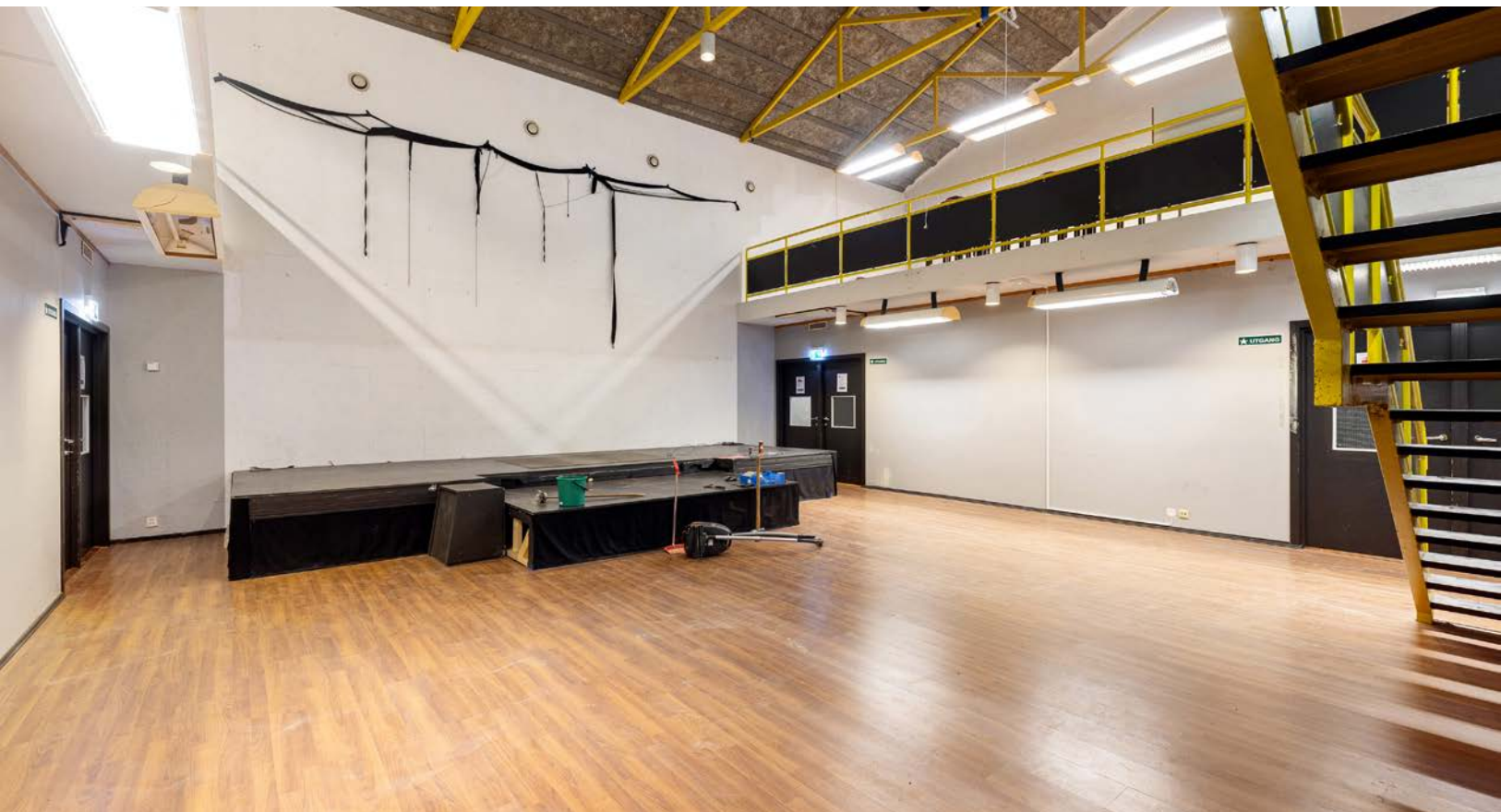


Fasade.





Allrom med trapp til mesanin.

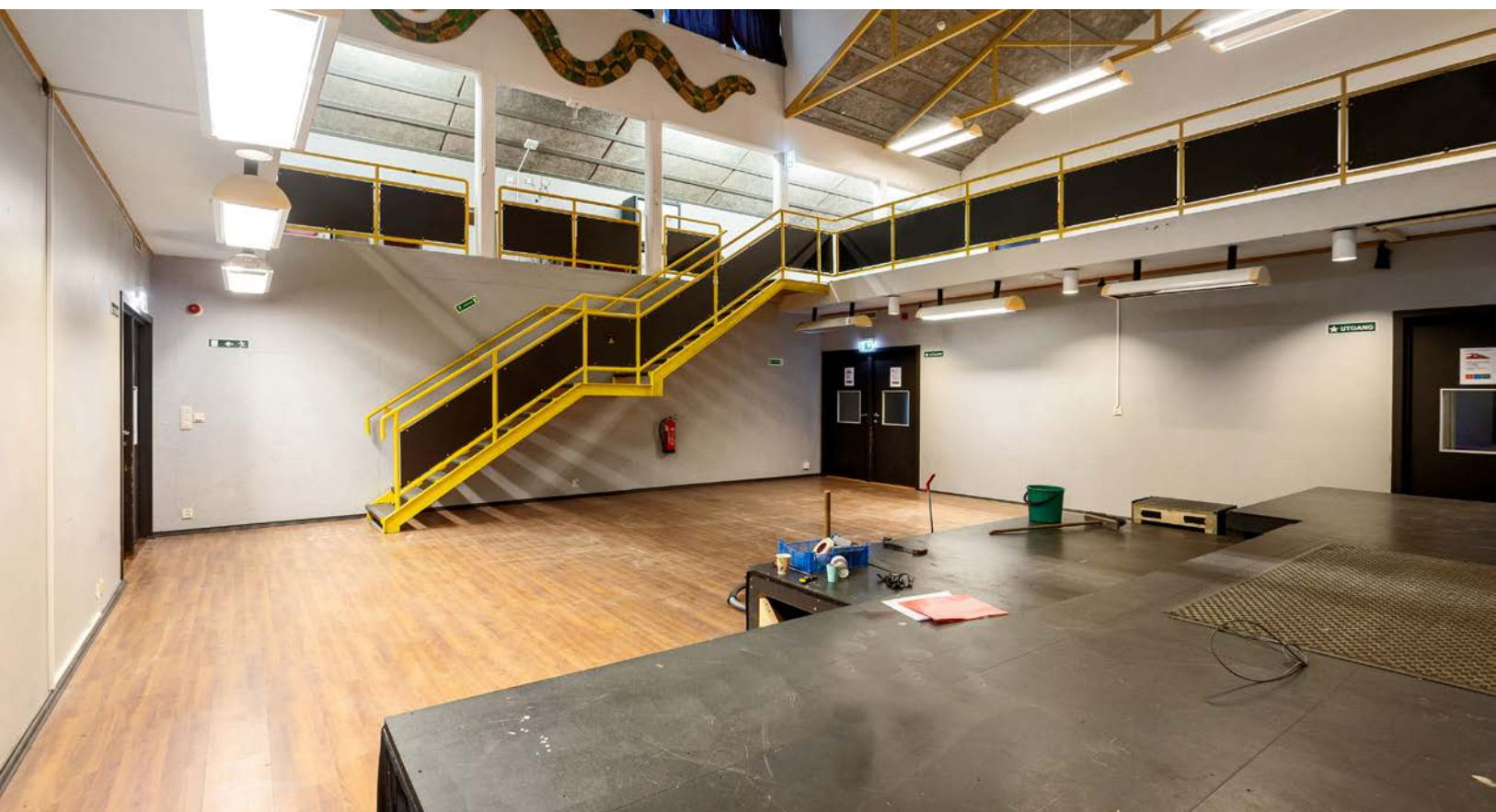


Allrom.





Allrom.



Allrom.





God takhøyde.



Mesanin i loftsetasjen.





Spiserom med kjøkkeninnredning.



Klasserom.





Klasserom.



Rom.



Rom.



Rom.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

#### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer oppgitt i verditaksten er ca. arealer.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

10553 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen som selges består av flere matrikler.

Gnr. 61 Bnr. 2 Fnr. 2 er på ca. 1155 kvm.

Gnr. 61 Bnr. 135 er på ca. 7683 kvm.

Gnr. 61 Bnr. 26 er på ca. 1715 kvm.

Gnr. 61 Bnr. 2 Fnr.2 og Gnr. 61 Bnr. 135 er eiendommer der Allstad As (Tidligere Opplysningsvesentes fond) er bortfester, og Nannestad kommune er fester.

Gnr. 61 Bnr. 26 er eid er Nannestad kommune(selger).

Eiendommen er flat og noe opparbeidet.

### Årlig festeavgift

Kr 127 603

### Regulering av festeavgift

Nåværende festeavgift er kr 127.603,- per år for begge eiendommene som er festetomter.

Festeavgift for Gnr. 61 Bnr. 2 Fnr. 2 er på kr. 81.936 ,- per år.

Festeavgift for Gnr. 61 Bnr. 135 er på kr. 45.667 ,- per år.

Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.

Neste ordinære regulering av festeavgifter er 01.03.2029 for Gnr. 61 Bnr. 135 og 01.07.2035 for Gnr. 61 Bnr. 2 Fnr. 2.

Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 4.600,- for grunneiers arbeid med overføringen av festeretten per eiendom.

#### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

#### **Beliggenhet**

Eiendommen for salg var tidligere Løken skole. Eiendommen ligger på Holter, i Nannestad kommune. Området ligger meget sentralt til i forhold til både Gardermoen, Jessheim, Lillestrøm og Gjerdrum.

Det er ca 1,5 km til Eltonåsen, der du finner Kiwi Holter og Coop Extra. Her er det også bensinpumpe. Ytterligere servicetilbud er det i Nannestad sentrum, og her er det butikker som bla. vinmonopolet, blomsterbutikk, Europris, pizzeria og apotek. Videre er det bank og skoler i alle trinn.

Ved å benytte bil tar det ca 12 min Oslo lufthavn Gardermoen, ca 15 min til Jessheim og ca 35 min Oslo.

For ytterligere informasjon om Holter se [www.nannestad.kommune.no](http://www.nannestad.kommune.no).

#### **Adkomst**

Fra E6: ta av mot Nannestad og Gjerdrum i Skedsmovollenkrysset. Følg så Rv 120 gjennom Gjerdrum og Ask, så videre Rv 120 i ca 8 km til Eltonåsen. Ta til høyre i rundkjøringen og følg fv178 Løkenvegen i underkant av 1 km. Hold så til venstre inn Holtervegen. Etter noen hundre meter vil du finne eiendommen på din høyre side.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Nærområdet består for det meste av frittliggende eneboligbebyggelse, noen næringsbygg og Holter kirke.

#### **Bygningssakkyndig**

Einar Sørøvik



**Type takst**

Verdi-/lånetakst

**Byggemåte**

Det foreligger ingen opplysninger om fundamenteringsmetoder mm. Dette vil også komme an på grunnforholdene. Normalt sett vil bygg som dette ha støpte betongfundamenter/ puter under alle bærende konstruksjoner. Drenering fra byggeår.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av armerte betongkonstruksjoner, tegl/ lettbetongblokker mm. Betongplate på grunn. Betongelementer og bjelkelag av tre mot mezzanin og loft. Yttervegger av av antatt av isolert bindingsverk og lettklinkerblokker forblendet utvendig med teglstein. Innvendig platekledning.

Bygningen har sadlet tak som ble tekket med betongtakstein i 2023.

Interessenter bes lese vedlagte takstrapport for informasjon.

**Innhold**

Planløsning:

1. etasje: Saler/klasserom, allrom, korridorer, sanitæromer mm.

Mesnin: Galleri, teknisk rom/vifterom. Råloft er ikke medregnet i arealer.

**Standard**

Tidligere skolebygning oppført i flere epoker, tidlig på 1980-tallet ble det bygget tilbygg med flere klasserom og helsestasjon. Skoledrift ble avsluttet i 2005. Utvendig fremstår boligen med et vedlikeholdsbehov, bl.a er det avdekket betydelige råteskader i vinduer/dører mm. Innvendig fremstår bygningen med de fleste overflater og innredninger fra 1980-tallet og utover. Bygget har behov for oppussing og renovering.

**Parkering**

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen foran bygget.

**Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Energi****Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 300 000

### Kommunale avgifter

Kr 2 958

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeler seg på gebyr for vann og avløp og vannmålerleie.

Kommunale avgifter vil variere med forbruk og årlig sats.

Det er privat vann på eiendommen fra Gimlivann, og forbruk etc. vil faktureres direkte fra dem.

### Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 2, festenummer 2 i Nannestad kommune. Gårdsnummer 61, bruksnummer 135 i Nannestad kommune. Gårdsnummer 61, bruksnummer 26 i Nannestad kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen Gnr. 61 Bnr. 2 Fnr. 2:

1975/4417-3/10 18.06.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE

1978/718-1/10 31.01.1978 BESTEMMELSE OM VEG

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense

Heftelser i festerett:

1975/4417-3/10 18.06.1975 BESTEMMELSE OM GJERDE  
GJELDER FESTE

1975/4417-4/10 18.06.1975 FSTEKONTRAKT - VILKÅR  
GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 240



LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER LÅN  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE  
FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
MED FLERE BESTEMMELSER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/718-1/10 31.01.1978 BESTEMMELSE OM VEG  
GJELDER FESTE  
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense

Følgende er tinglyst på eiendommen Gnr. 61 Bnr. 135

1980/4483-3/10 10.06.1980 BESTEMMELSE OM VEG  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Med flere bestemmelser

1980/4483-4/10 10.06.1980 FSTEKONTRAKT - VILKÅR  
Festetid: 80 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,350  
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.12.2024 08:42 – Sist oppdatert 11.12.2024  
08:40  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811  
714) Side 1 av 2  
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER  
FOR LÅN ELLER BIDRAG AV DET OFF BANKER FORS SELS MM  
LEIEN KAN REGULERES  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE  
FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
MED FLERE BESTEMMELSER

Heftelser i festerett:  
1980/4483-4/10 10.06.1980 FSTEKONTRAKT - VILKÅR  
GJELDER FESTE  
Festetid: 80 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,350  
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER  
FOR LÅN ELLER BIDRAG AV DET OFF BANKER FORS SELS MM  
LEIEN KAN REGULERES  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE  
FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

## MED FLERE BESTEMMELSER

### GRUNNDATA

1979/6676-1/10 31.07.1979 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3238 GNR: 61 BNR: 2

Følgende er tinglyst på eiendommen Gnr. 61 Bnr. 26:

1955/797-3/10 04.03.1955 BESTEMMELSE OM GJERDE

### GRUNNDATA

1954/1589-1/10 04.06.1954 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3238 GNR: 61 BNR: 2

Heftelsene på de tre matriklene omhandler to festekontrakter med vilkår, televerket rett til å ha ledninger og anretninger over eiendommen samt drift av disse, registrering av grunn, bestemmelse om gjerde og mulig disp. fra vegvesentet vedrørende byggegrense.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det foreligger byggetegning/plantegning av skolen fra 06.02.1981. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven

### **Vei, vann og avløp**

Privat vann fra Gimlivann.

Kommunalt avløp.

Holtervegen er en kommunal vei. Det er privat felles avkjørsel med naboeiendommen i Holtervegen 221 B.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er avsatt i kommuneplanens arealdel for 2018-2035 til nåværende næringsvirksomhet og deler av tomten til LNF område. Tomtene har delarealer som ligger i hensynssoner for ras- og skredfare, bevaring av kulturmiljø og gul støysone ifm. hovedflyplassen.

Eiendommen grenser inntil eiendom regulert til næringsbebyggelse, og område avsatt i kommuneplanen til nåværende LNFR areal.

Det må søkes Nannestad kommune for tillatelse til bruk av eiendommen.



Eiendommen ligger under marin grensen, og innenfor sone registrert som kvikkleiresone med middels faregrad og dermed er det på eiendommen potensiell fare for kvikkleireskred. Dette framgår også av kommuneplanen med tilhørende kart over kvikkleireforekomster.

Dette er imidlertid ingen spesiell situasjon for denne eiendommen, men er tilsvarende for store områder i kommunen som ligger under marin grense. Det må utvises spesiell aktsomhet ved evt. bygging eller øvrige tiltak på eiendommen. Slike tiltak må avklares med kommunen og nødvendige vurderinger og undersøkelser må evt. utføres av fagkyndige, jf. info på kommunens hjemmeside: <https://www.nannestad.kommune.no/aktuelt/kvikkleire-og-skredfare-i-nannestad-kommune/>

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen ligger innenfor område for kulturmiljø.

Navn: Kringler - Hovin.

Området er et fredet kulturmiljø som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Den ene matrikkelen (Gnr. 61 Bnr. 135) er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
  - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

### **Overtakelse**

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.



## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

207 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

208 740 (Omkostninger totalt)

---

8 508 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 208 740

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Verditakst over eiendommen

Kommunal info med kart

#### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,49% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- og oppgjørshonorar kr 400,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5.500,-. Utleggene omfatter foto, takst og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Knut Magnus Betten

Eiendomsmegler MNEF

knut.magnus.betten@aktiv.no

Tlf: 901 00 721

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, Trondheimsvegen 86

2050 Jessheim

Tlf: 638 55 000

#### **Salgsoppgavedato**

23.01.2026



**Vedlegg**

# TAKSTDOKUMENT

## Holtervegen 219, 2034 HOLTER

Gnr 61: Bnr 2 (fnr: 2), bnr 26, bnr 135 (fnr: 0)  
3036 NANNESTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Einar Sørevik**  
Telefon: 904 00 293  
E-post: [einar@agendataksering.no](mailto:einar@agendataksering.no)  
**Rolle: Uavhengig takstingeniør**

AUTORISERT FORETAK  
Agenda Taksering AS  
**Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN**  
Telefon: 904 00 293  
Organisasjonsnr: 913 850 823



Dato befaring: 02.04.2024  
Utskriftsdato: 22.01.2026  
Dato verdisetting: 02.01.2026  
Oppdrag nr: 180



# 1 Innholdsfortegnelse

---

|       |                                     |    |
|-------|-------------------------------------|----|
| 2     | Sammendrag                          | 3  |
| 3     | Introduksjon                        | 5  |
| 3.1   | Informasjon fra kunden              | 5  |
| 3.2   | Generell informasjon                | 5  |
| 3.3   | Beskrivelse av eiendommen           | 6  |
| 3.3.1 | Eiendomsinformasjon                 | 6  |
| 3.3.2 | Matrikkeldata                       | 7  |
| 3.3.3 | Beskrivelse av tomt                 | 8  |
| 3.3.4 | Beskrivelse av områdene rundt       | 8  |
| 3.4   | Bygninger på eiendommen             | 8  |
| 3.4.1 | Tidligere skolebygning              | 8  |
| 4     | Verdigrunnlag                       | 10 |
| 4.1   | Utleiekontrakter og ledige lokaler  | 10 |
| 4.2   | Demografi, områder, vekst/regresjon | 11 |
| 4.3   | Inntekter/kostnader                 | 11 |
| 5     | Verdisetting                        | 12 |
| 5.1   | Tomteverdi                          | 12 |
| 5.2   | Teknisk verdi                       | 12 |
| 5.3   | Nettokapitalisering                 | 13 |
| 5.4   | Kontantstrømsanalyse                | 13 |
| 5.5   | Følsomhetsanalyse                   | 16 |
| 6     | Andre bilder                        | 17 |



## 2 Sammendrag

### Konklusjon/ markedsvurdering:

Tidlige skolebygning med stor tomt beliggende på Holter i Nannestad kommune. Eiendommen består av 3 bnr. hvorav 2 er festet fra Allstad AS (Opplysningsvesenets fond). Det er opplyst at ny festeavgift ved eierskifte vil øke betydelig fra dagens nivå, til ca. kr. 82 000 pr. år.

Eiendommen ligger i et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til næringsvirksomhet. Det er flere næringseiendommer i nærområdet. Det er ca. 15 km til Gardermoen og til Jessheim.

I forbindelse med befaring var flere av rommene avlåst og ikke tilgjengelig for besiktigelse eller oppmåling. Det er derfor påregnelig med avvik i de oppgitte arealer mm.

Takstverdiene kommer frem som et produkt av vår estimerte markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på Holter i Nannestad kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare eiendommer mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 26 000 000,-

Kapitalisert verdi basert på kontraktsfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 8 574 000,-

Verdien basert på estimerte kontantstrømsanalyser er beregnet til kr. 8 936 000,-

Som det fremgår over gir ikke eiendommen estimerte avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi.  
Teknisk verdi anses derfor for å ha mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for eiendommen til kr. 8 500 000,-

### Kunde:

Nannestad kommune v/ Jon Petter Kvernevik

### Formål med taksten:

Mandat: Nannestad kommune ønsker å få belyst verdien av en gitt andel av eldre bygg og om det er formålstjenlig med salg. I den forbindelse er undertegnede engasjert til å utarbeide verditakst for eiendommen.

### Egne forutsetninger:

Takstmannens faglige bakgrunn er byggmester og teknisk fagskole fra 1987. Han har takstmannsutdanning fra NITO/ UiS og Norsk Eiendomsakademi - NEAK og har 12 års variert takstmannserfaring innen verditakst og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer, samt innen taksering av skader og reklamasjoner. Takstmannen er TEGOVA sertifisert og DNV-GL sertifisert for Boligsalgsrapportering. Takstmannen er ekstern og uavhengig uten noen nære forbindelser til oppdragsgiver, og anses å være habil for oppdraget.

Taksten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i "European Valuation Standards 2016 (EVS 2016)". I dette tilfellet vil verditaksten lede til en markedsverdi som er definert som: «Det antatte beløpet en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall». Grunnlaget for verdifastsettelsen kan være sammenlikninger, forrentnings-verdi, kontantstrømanalyse, teknisk verdi eller annen metode.

Metodikken er forklart nærmere i lenger nede i takstdokumentet og vil kunne inneholde opplysninger om avkastningskrav, diskonteringsrenter, risikovurderinger, følsomhetsanalyser og sammenlikninger. Vi har tatt følgende forutsetninger i forbindelse med utarbeidelse av taksten:

- oppdragsgiver har opplyst om alle kjente skader/ svikt ved eiendommens tilstand
- eiendommen er fullverdiforsikret
- dagens bruk er i samsvar med reguleringsbestemmelser/ godkjenninger fra kommunen
- ikke foreligger negative servitutter som påvirker bruk/ verdi av eiendommen
- eiendommen er fri for forurensende masser i grunnen
- eiendommen vurderes som om den er fri for heftelse

### Verdi:

**Kr. 8 500 000**

### Dato verdisetting:

02.01.2026

Matrikkel: Gnr 61: Bnr 2 (fnr: 2), bnr 26, bnr 135 (fnr: 0)  
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE  
Adresse: Holtervegen 219, 2034 HOLTER

Agenda Taksering AS  
Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN  
Telefon: 904 00 293



**Takstingeniør: Einar Sørevik Tlf.: 904 00 293**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

SKJETTEN, 22.01.2026

Einar Sørevik  
Telefon: 904 00 293

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde   | Dato       | Kommentar | Status    | Sider |
|------------------|------------|-----------|-----------|-------|
| Grunnbokutskrift | 07.04.2024 |           | Innhentet |       |
| Eiendomskart     | 07.04.2024 |           | Innhentet |       |
| Kommuneplan      |            |           | Fremvist  |       |

### 3.2 Generell informasjon

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kunde:</b>                        | Nannestad kommune v/ Jon Petter Kvernevik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Revisjoner:</b>                   | Dato: 30.12.2025 Dette er en oppdatering av verditakst for eiendommen datert 17.04.24. med befaring avholdt 02.04.2024. Det er IKKE foretatt ny befaring i forbindelse med denne oppdateringen, men oppdragsgiver opplyser at det ikke er noen endringer i bygningens tilstand siden 02.04.2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Befaring/tilstede:</b>            | Befaringsdato: 02.04.2024<br>Einar Sørøvik. Agenda Taksering AS. Tlf. 904 00 293<br>Nannestad kommune v/ Thomas Lilja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kommentar til festekontrakten</b> | Eiendommen hvor bygningen er plassert består av 3 Bnr. To av Bnr. er festetomter der Allstad AS er bortfester. I følge fremlagte opplysninger fra Allstad AS er nåværende festeavgift kr. 7754 pr. år, mens ny festeavgift til ny fester (ved salg) vil bli kr. 81 936.- pr. år. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.07.2035. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtfestelovens bestemmelser.<br><br>Undertegnede har ikke fått fremlagt opplysninger om festetid mm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Forutsetninger:</b>               | Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.<br><br>Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.<br><br>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag. |



## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

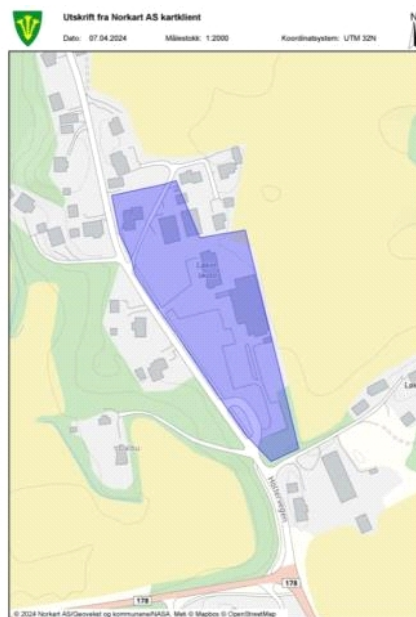
### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

|                        |                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Konsesjonsplikt</b> | Det er ikke fremlagt opplysninger om at eiendommen er konsesjonsbelagt. |
| <b>Adkomst</b>         | Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.                               |
| <b>Vann</b>            | Offentlig                                                               |
| <b>Avløp</b>           | Offentlig                                                               |
| <b>Regulering</b>      | Kommuneplanens arealdel 2018-2035: "Næringsvirksomhet".                 |



Matrikkel: Gnr 61: Bnr 2 (fnr: 2), bnr 26, bnr 135 (fnr: 0)  
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE  
Adresse: Holtervegen 219, 2034 HOLTER

Agenda Taksering AS  
Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN  
Telefon: 904 00 293



### 3.3.2 Matrikkeldata

|                       |                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Matrikkel:</b>     | <b>Kommune: 3238 Nannestad kommune Gnr: 61 Bnr: 135</b>            |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Festet                                                             |
| <b>Areal:</b>         | 7 683 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi                     |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Fester er Nannestad kommune. Bortfester er Allstad Grunneiendom As |
| <b>Matrikkel:</b>     | <b>Kommune: 3238 Nannestad kommune Gnr: 61 Bnr: 2 Festenr: 2</b>   |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Festet                                                             |
| <b>Areal:</b>         | 1 155 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi                     |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Fester er Nannestad kommune. Bortfester er Allstad.                |
| <b>Matrikkel:</b>     | <b>Kommune: 3238 Nannestad kommune Gnr: 61 Bnr: 26</b>             |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Eiet                                                               |
| <b>Areal:</b>         | 1 716 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi                     |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Nannestad kommune                                                  |

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

|                             |                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Tomtens anvendelse</b>   | Tomten består av tidligere skolebygninger mm. |
| <b>Tomtens beskaffenhet</b> | Opparbeidet flat tomt.                        |

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Områdene rundt</b> | Eiendommen er beliggende i Holtervegen ved Holter i Nannestad kommune, med kort avstand til idrettshall og fotballbane. Nærhet til barnehage, barneskoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Romerikssåsen hvor det er gode tur og friluftsmuligheter. Ca 10 min med bil til Gardermoen og Jessheim |
| <b>Parkering</b>      | Parkering på egen tomt.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Tidligere skolebygning

#### Bygningsdata:

|                    |                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggeår:</b>    | 1980 Kilde: ikke bekreftet byggeår, opplyst av kommunen ved befaring |
| <b>Anvendelse:</b> | Aktivitetshus mm.                                                    |

#### Arealer:

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal<br>BRA m <sup>2</sup> | Kommentar                                                                                             |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. etasje    | 1 047                             | 1 012                            | Saler/ klasserom, korridorer, sanitærsoner mm. Se vedl. plan for detaljer.                            |
| Mesanin      | 165                               | 160                              | Galleri med bar/ serverinsarealer, salonger, teknisk rom/ vifterom. Råloft (ikke medregnet i arealer. |
| Sum bygning: | 1 212                             | 1 172                            |                                                                                                       |

#### Kommentar areal

Ved befaringen var en rekke rom avlåst og derved ikke tilgjengelig for besiktigelse. Før det besluttet et event. salg må bygningen gis en grundigere gjennomgang med tilkomst til alle rom mm.

Arealene av eiendommen er derfor kun skjønnsmessig satt og må derfor kontrollmåles ved event. salg.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

Tidligere skolebygning oppført i flere epoker, tidlig på 1980-tallet ble det bygget tilbygg med flere klasserom og helsestasjon. Skoledrift ble avsluttet i 2005. Utvendig fremstår boligen med et vedlikeholdsbehov, bl.a er det avdekket betydelige råteskader i vinduer/ dører mm. Innvendig fremstår bygningen med de fleste overflater og innredninger fra 1980-tallet og utover.

##### Drenering

Drenering fra byggeår



### Grunn og fundamenter

Det foreligger ingen opplysninger om fundamenteringsmetoder mm. Dette vil også komme an på grunnforholdene. Normalt sett vil bygg som dette ha støpte betongfundamenter/ puter under alle bærende konstruksjoner.

### Ytterveggskonstruksjon

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av armerte betongkonstruksjoner, tegl/ lettbetongblokker mm. Yttervegger av av antatt av isolert bindingsverk og lettklinkerblokker forblendet utvendig med teglstein. Innvendig platekledning. Vinduer og ytterdører av tre med 2-lags glass, fremstår med behov for utskiftning.

### Takkonstruksjon

Bygningen har sadlet tak som ble tekket med betongtakstein i 2023.

### Etasjeskillere

Betongplate på grunn. Betongelementer og bjelkelag av tre mot mezzanin og loft.

### Tekniske installasjoner

Bygningen har ventilasjonsanlegg tilpasset driften i teknisk rom på loft. Oppvarming via varmebatteri i ventilasjonsanlegget, noe som er energikrevende. Det er eget transformator-rom for elektrisitet i bygningen, så langt det kan sees fra utsiden. Bygningen har brannvarslingsanlegg tilkoblet 110-sentralen.

Det anbefales å få utarbeidet en energirapport for bygningen.



Trafo



Vifterom på loft

### Andre forhold:

#### Bygning-potensiale

Rominndelinger er som ved byggeår og som en skole. Saler/ klasserom, sanitærsoner mm. Bygningen fremstår med et vedlikeholdsetterslep inn- og utvendig og det må påregnes oppgraderinger av bygningsmassen og tekniske installasjoner

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

| Bygning/areal                                                              | Etg.    | Antall  | Pris pr år | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år     | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|----------------------------------------------------------------------------|---------|---------|------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|----------------|------------------------------|-------|
| <b>Tidligere skolebygning</b>                                              |         |         |            |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -Galleri med bar/<br>serverinsarealer, salonger,<br>teknisk rom/ vifterom. |         |         |            |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Forskjellige leietakere,<br>foreninger mm.                                 | Mezanin | 140 m²  |            |          |                          |                  |       | 750                 | 105 000        | 1/2026                       | 100   |
| -Saler/ klasserom, korridorer,<br>sanitærsoner mm.                         |         |         |            |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Forskjellige leietakere,<br>foreninger mm.                                 | 1       | 1047 m² |            |          |                          |                  |       | 750                 | 785 250        | 1/2026                       | 100   |
| Sum:                                                                       |         |         |            |          |                          |                  |       |                     | 890 250        |                              |       |
| <b>Total:</b>                                                              |         |         |            |          |                          |                  |       |                     | <b>890 250</b> |                              |       |

#### Bransjer/leiekontrakter:

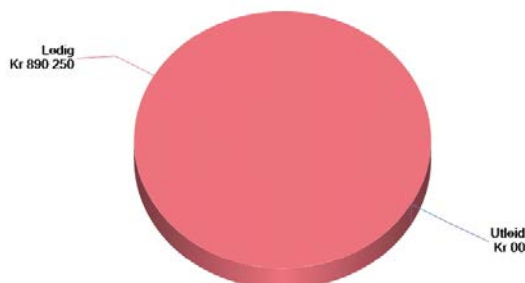
| Bygning/bransje                            | Etg.    | Antall  | Pris pr år | Enh.pris | Leie<br>f.o.m.<br>mnd/år | Opphør<br>mnd/år | Reg % | Markedsleie<br>pris | Pris pr år     | Markedsleie<br>f.o.m. mnd/år | Reg % |
|--------------------------------------------|---------|---------|------------|----------|--------------------------|------------------|-------|---------------------|----------------|------------------------------|-------|
| <b>Tidligere skolebygning</b>              |         |         |            |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| -Ledig                                     |         |         |            |          |                          |                  |       |                     |                |                              |       |
| Forskjellige leietakere,<br>foreninger mm. | 1       | 1047 m² |            |          |                          |                  |       | 750                 | 785 250        | 1/2026                       | 100   |
| Forskjellige leietakere,<br>foreninger mm. | Mezanin | 140 m²  |            |          |                          |                  |       | 750                 | 105 000        | 1/2026                       | 100   |
| Sum:                                       |         |         |            |          |                          |                  |       |                     | 890 250        |                              |       |
| <b>Total:</b>                              |         |         |            |          |                          |                  |       |                     | <b>890 250</b> |                              |       |

### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



## 4.2 Demografi, områder, vekst/regresjon

### Leietakere

Det er ikke fremlagt noen oversikt over eiendommens leietakere, leienivåer eller leieavtaler. Leiepriser for bygget er kun estimert av undertegnede basert på erfaringstall og vurdert som at bygget vil være ledig for kjøper ved salg.

## 4.3 Inntekter/kostnader

### Inntekter

| Arealtipe                                                           | Kontrakter     |                            | Markedsleie    |                                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
|                                                                     | m <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> Pris/år | m <sup>2</sup> | Kr./m <sup>2</sup> Markedsleie pr år |
| Galleri med bar/ serverinsarealer, salonger, teknisk rom/ vifferom. |                |                            | 140            | 750 105 000                          |
| Saler/ klasserom, korridorer, sanitærsoner mm.                      |                |                            | 1 047          | 750 785 250                          |
| <b>Sum</b>                                                          |                |                            | <b>1 187</b>   | <b>890 250</b>                       |

### Inntektsoverskudd

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Inntekter (overført)                 | <b>890 250</b> |
| Tap ved ledighet, 7%                 | 62 318         |
| Normale eierkostnader, årlig         |                |
| Eierkost mm                          | 160 000        |
| Festeavgift                          | 81 936 241 936 |
| <b>Eiendommens inntektsoverskudd</b> | <b>585 997</b> |

### Kommentar eierkostnader:

Eierkostnader er definert som de driftskostnader som gårdeier ikke får viderefakturert leietakere; som vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader, megling og utleie, juridiske honorarer og honorarer til andre konsulenter etc. Tatt i betraktning at dette er et forholdsvis ukomplisert bygg, men med med eldre og utidsmessig bygningsmasse estimerer undertegnede at nevnte kostnader vil ligge på ca. kr. 150 pr. m2.



## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 10 554,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 10 554,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 8 443 200

Korreksjon:Korrigerings pga. del av eiendommen er festetomt - estimert redusert verdi 25 x oppjustert festeavgift - 2 110 000 - 2 110 000

Verdi tomt: 6 330 000

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Beregning av tekniske verdi er basert på tallmateriale fra Byggekost, samt erfaringspriser innhentet i forbindelse med andre prosjekter.

#### Tidligere skolebygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 38 676 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 19 000 000

**Sum teknisk verdi – Tidligere skolebygning 19 676 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 19 676 000**

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

### Forutsetninger

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente:   | 4,09 %        |
| - Inflasjon:                | 2,50 %        |
| <b>Realrente, avrundet:</b> | <b>1,59 %</b> |
| Objektrisiko                | 1,65 %        |
| Markedsrisiko               | 1,65 %        |
| Eiendomsrisiko              | 2,00 %        |
| <b>Realavkastningskrav:</b> | <b>6,89 %</b> |

### Beregning av kapitalisert verdi

|                                                                                                                                      |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)                                                                     | 585 997          |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi,<br>beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 585 997 ) når realrenten er 6,89% | 8 505 029        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:                                                                           | 8 505 029        |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):                                                                | <b>8 510 000</b> |

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

**Metode:** Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Videre er det beregnet kostnader til mest prekære utskiftninger av vinduer mm.

### Forutsetninger

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente:   | 4,09 %        |
| - Inflasjon:                | 2,50 %        |
| <b>Realrente, avrundet:</b> | <b>1,59 %</b> |
| Objektrisiko                | 1,65 %        |
| Markedsrisiko               | 1,65 %        |
| Eiendomsrisiko              | 2,00 %        |
| <b>Realavkastningskrav:</b> | <b>6,89 %</b> |

### Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

| Beskrivelse                                        | År   | Beløp   |
|----------------------------------------------------|------|---------|
| Kostnader til vinduer mm. som ansees mest prekært. | 2026 | 500 000 |

Matrikkel: Gnr 61: Bnr 2 (fnr: 2), bnr 26, bnr 135 (fnr: 0)  
 Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE  
 Adresse: Holtervegen 219, 2034 HOLTER

Agenda Taksering AS  
 Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN  
 Telefon: 904 00 293



## Kontantstrømanalyse

|                        |                       |                 |      |
|------------------------|-----------------------|-----------------|------|
| Normale eierkostnader: | 241 936 Fra nettokap. | Analyse f.o.m.: |      |
| Realavkastningskrav:   | 6,89 %                | År:             | 2026 |
| Inflasjon:             | 2,50 %                | Måned:          | 2    |
| Diskontert rente:      | 9,39 %                | Antall år:      | 10   |
| Inntektsutvikling:     | 2,50 %                |                 |      |
| Kostnadsutvikling:     | 2,50 %                |                 |      |
| Generell ledighet:     | 7,0 % F.o.m. år: 2026 |                 |      |

| År                               | Leieinntekter | Normale eierkostn. | Spesiell kostn. | Generell ledighet | Endring likviditet | Nåverdi          |
|----------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 2026                             | 816 063       | 221 775            | 500 000         | 57 124            | 37 163             | 37 163           |
| 2027                             | 912 506       | 247 984            |                 | 63 875            | 600 646            | 549 087          |
| 2028                             | 935 319       | 254 184            |                 | 65 472            | 615 663            | 514 503          |
| 2029                             | 958 702       | 260 539            |                 | 67 109            | 631 054            | 482 096          |
| 2030                             | 982 669       | 267 052            |                 | 68 787            | 646 830            | 451 731          |
| 2031                             | 1 007 236     | 273 728            |                 | 70 507            | 663 001            | 423 279          |
| 2032                             | 1 032 417     | 280 572            |                 | 72 269            | 679 576            | 396 618          |
| 2033                             | 1 058 227     | 287 586            |                 | 74 076            | 696 566            | 371 637          |
| 2034                             | 1 084 683     | 294 776            |                 | 75 928            | 713 980            | 348 229          |
| 2035                             | 1 111 800     | 302 145            |                 | 77 826            | 731 829            | 326 296          |
| 2036                             | 94 966        | 25 808             |                 | 6 648             | 62 510             | 25 479           |
| <b>Nåverdi av resultat, sum:</b> |               |                    |                 |                   |                    | <b>3 926 117</b> |

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

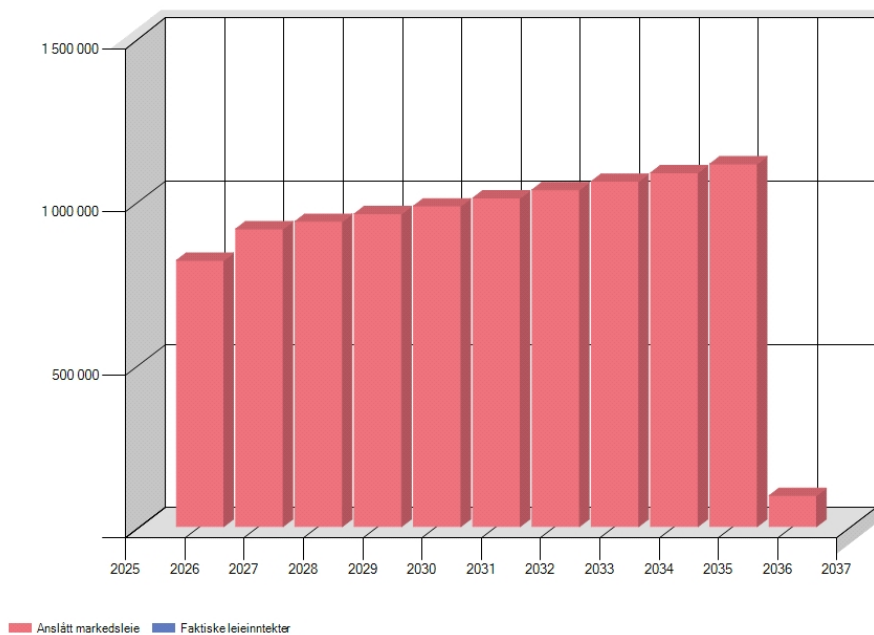
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

| Estimert         | Kalkulert        |
|------------------|------------------|
|                  | 10 887 156       |
|                  | <b>4 437 499</b> |
| <b>3 926 117</b> | <b>8 363 616</b> |

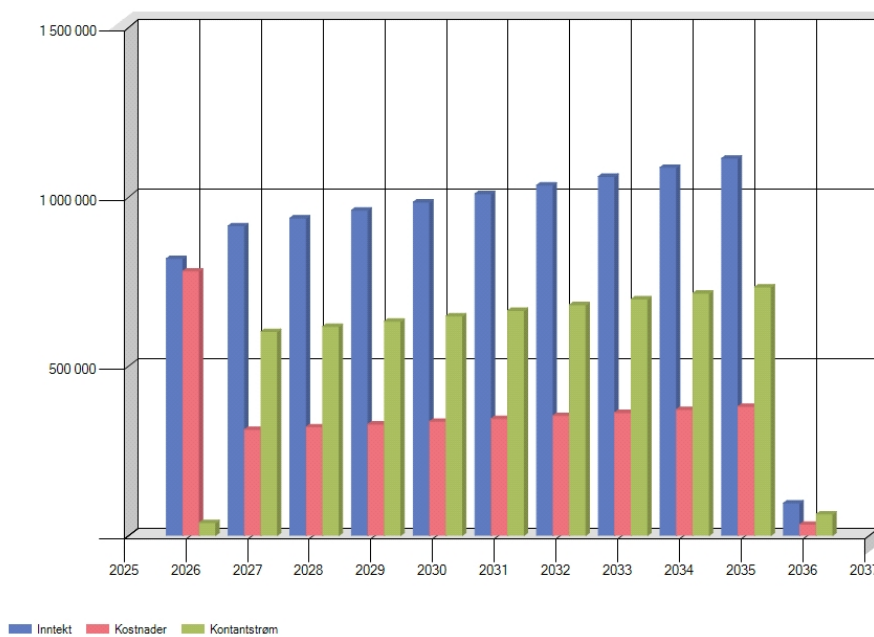
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

|                                                                            |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b> | <b>3 926 117</b> | <b>8 363 616</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|

### Leieinntekter og anslått markedsleie

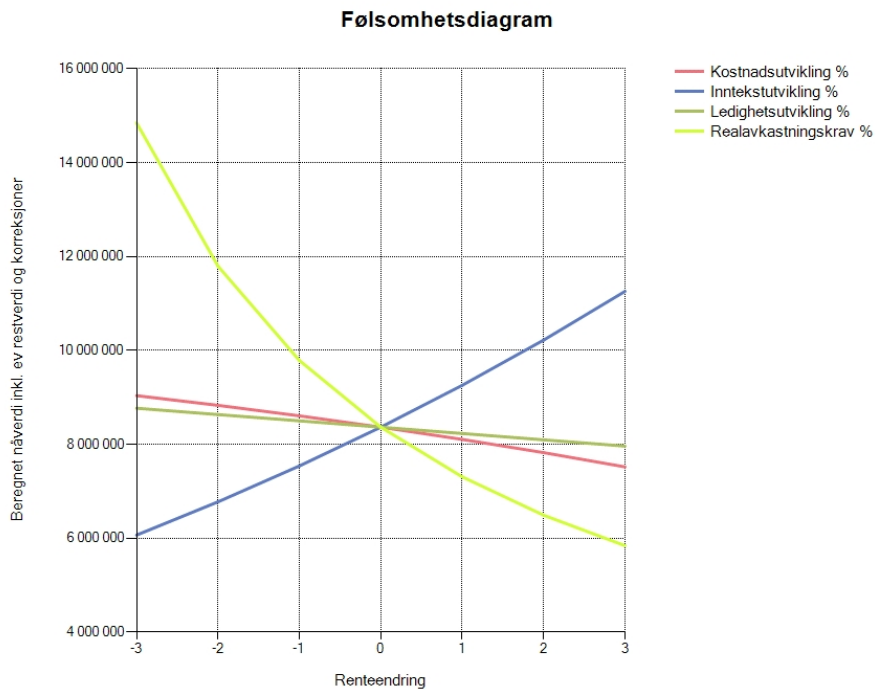


### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



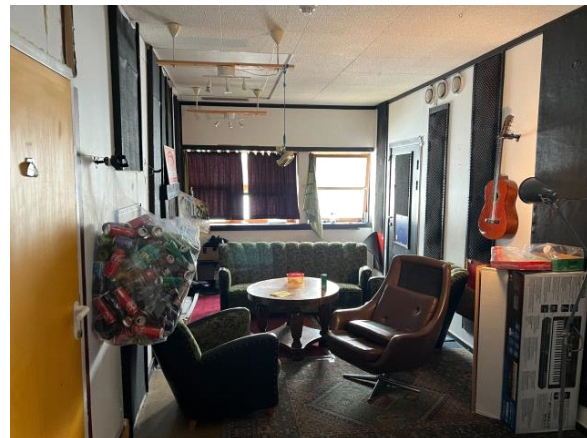


## 5.5 Følsomhetsanalyse



## 6 Andre bilder

Tidligere skolebygning 1. etasje

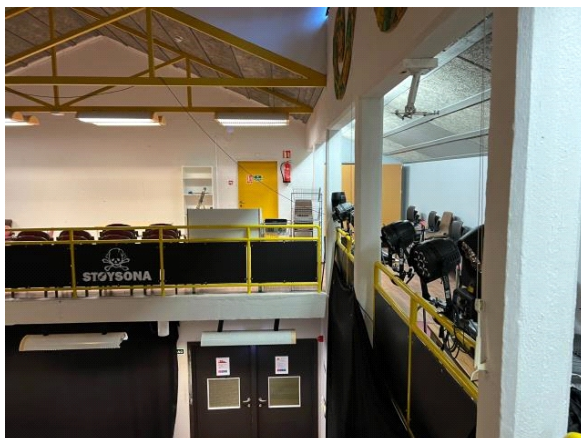


Matrikkel: Gnr 61: Bnr 2 (fnr: 2), bnr 26, bnr 135 (fnr: 0)  
Kommune: 3036 NANNESTAD KOMMUNE  
Adresse: Holtervegen 219, 2034 HOLTER

Agenda Taksering AS  
Landskronaveien 181, 2013 SKJETTEN  
Telefon: 904 00 293



### Tidligere skolebygning Mesanin





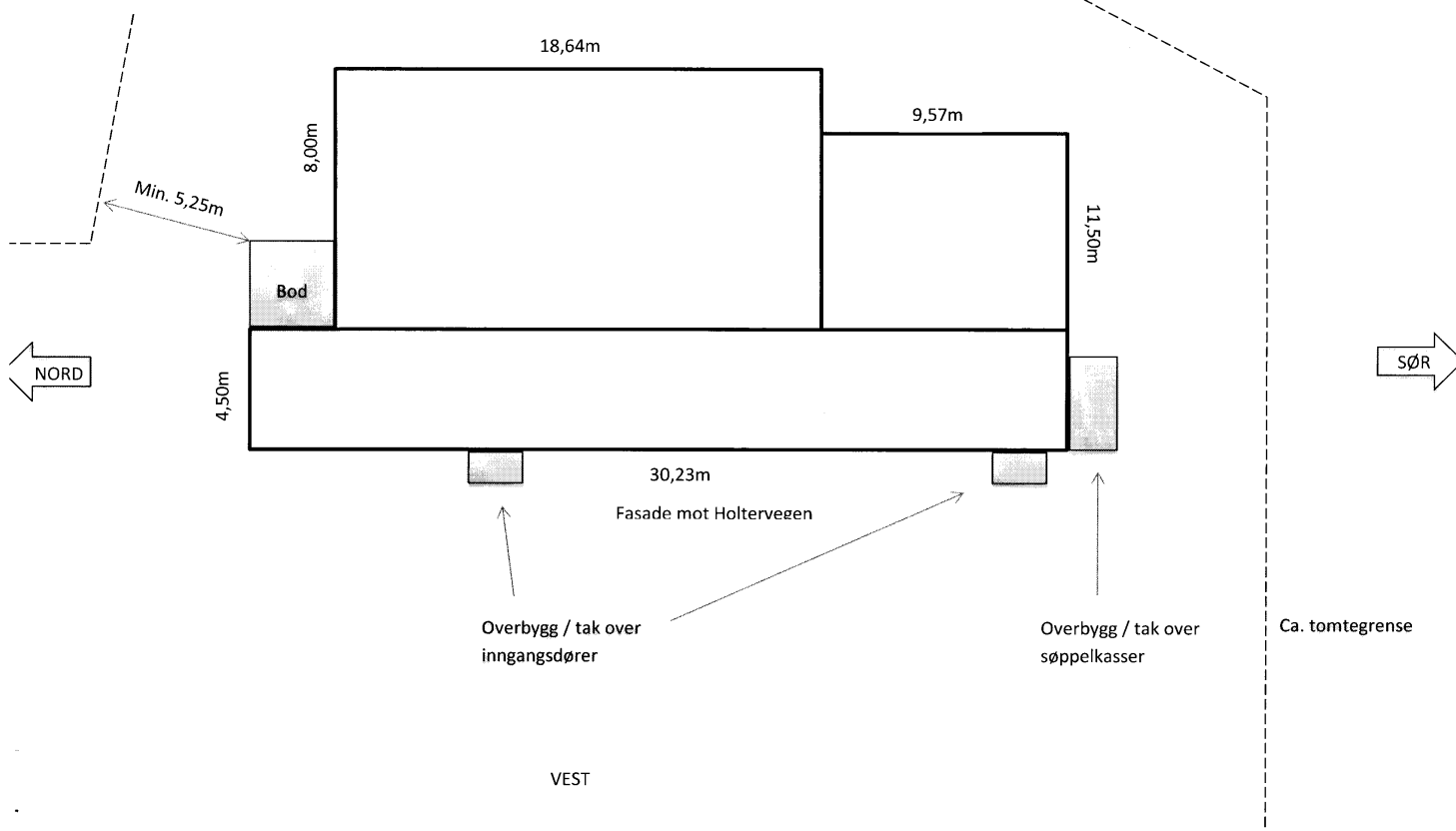


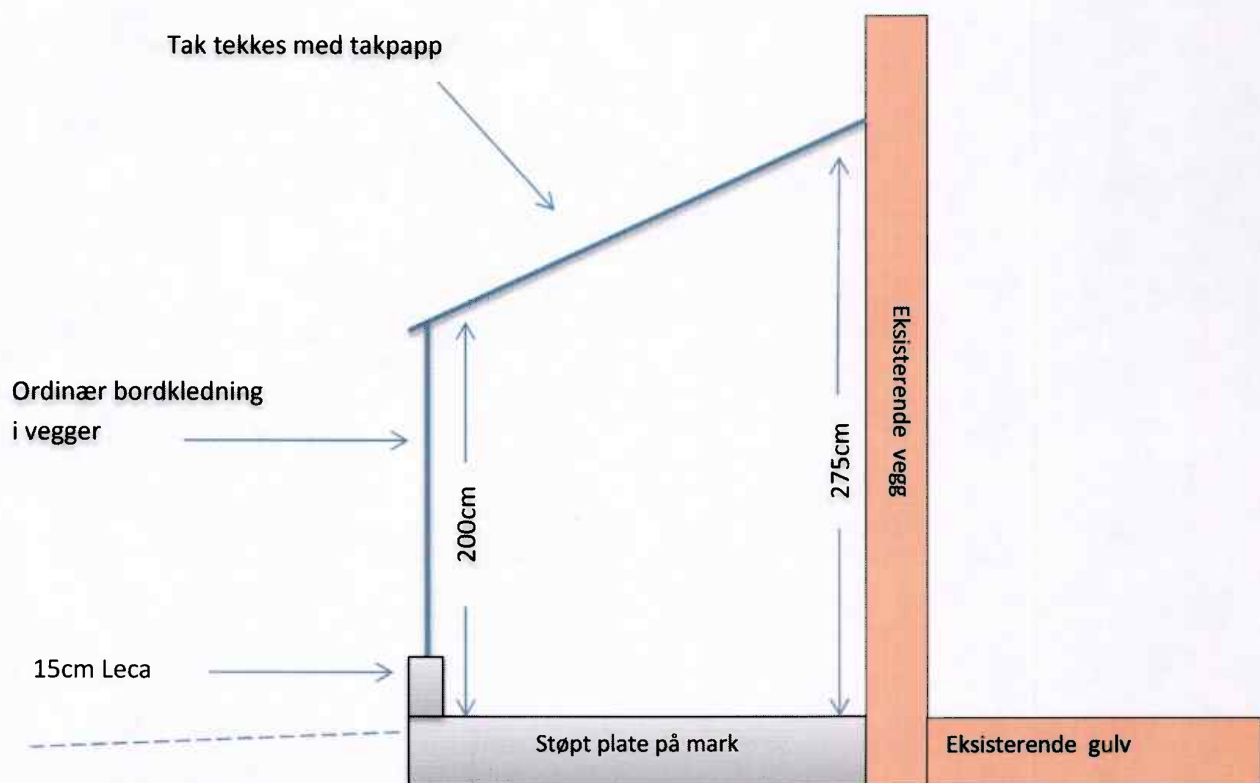
ØST

Vedlegg : D2

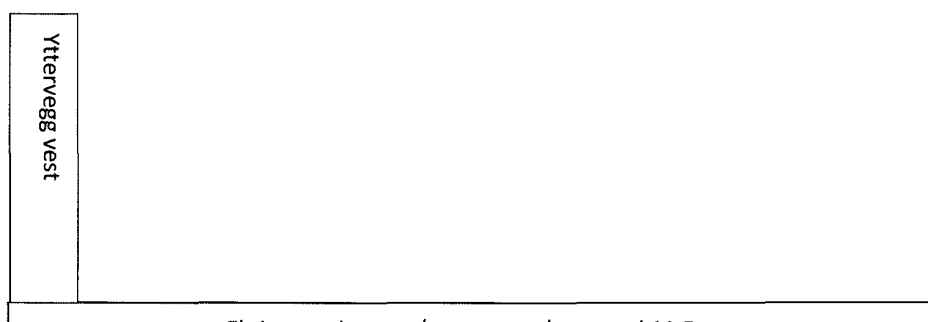
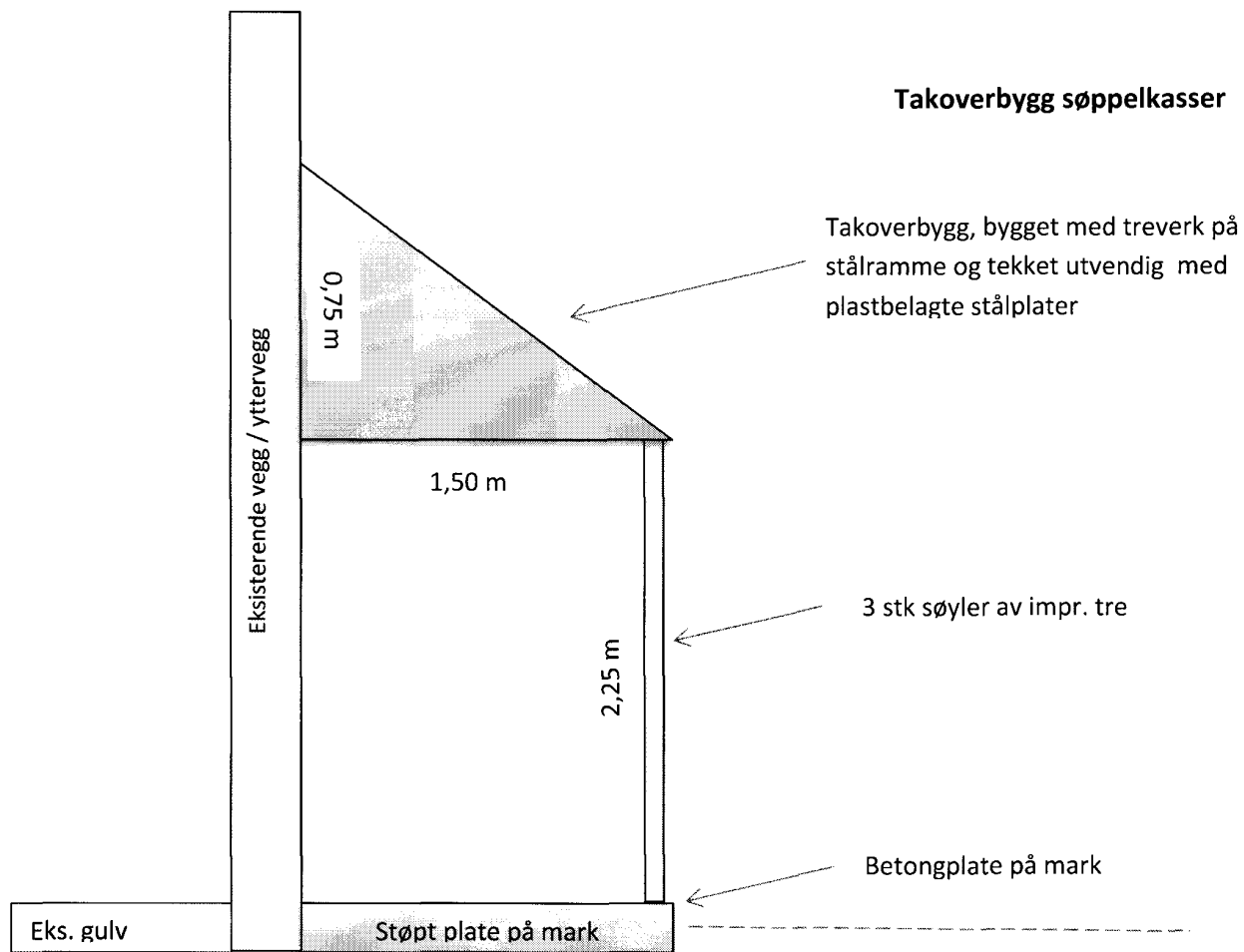
Skisse G.nr. 61 B.nr.3 Gml. Løken Skole /  
Aktivitetsbygg. Holterveien 219. 2034 Holter

Målskisse bygg, med nybygg bod og  
overbygg for søppelkasser, samt overbygg  
over inngangsdører





BOD



## Informasjon om festetomten

Matrikkel: 3238-61/2/2/0

Kontraktsnr: K00002298

Fester:

Nannestad kommune

Medfester:

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 7 754.
2. **Ny festeavgift vil bli kr 81 936,-.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.07.2035.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
5. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
6. Det er p.t. ingen utestående krav hos Allstad. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. **Utsendte faktura med forfall 01.04.2024 gjelder for perioden 01.03.2024 – 28.02.2025.**
7. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
8. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
9. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
10. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
11. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
12. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

## Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

### Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålssendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.



**Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?**

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

**Hvordan er ny festeavgift beregnet?**

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen  
Allstad

Sveinung Hellerud  
Kontraktsforvalter  
sveinung.hellerud@allstad.no  
48238170

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Stpl med kr 75,-

Avskrift av dagbok nr. 4417 <sup>18</sup>/<sub>6.75</sub>  
Vedlegg til 7/64

5/p

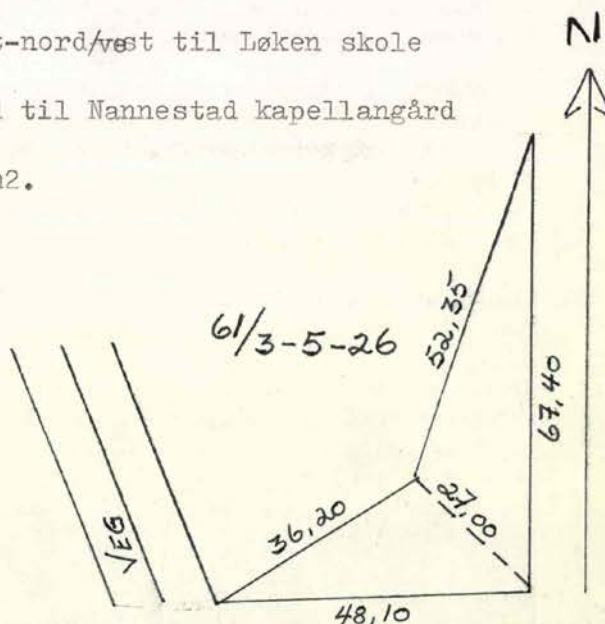
# FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegårdstilsyn — skogforvalter — bortfester herved under  
forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til  
Nannestad kommune v/skolestyret

en parsell på ca. 1.138 m<sup>2</sup> av  
Nannestad prestegård — kapellangård, gnr. 61  
bnr. 2 i Nannestad kommune.

Parsellen, som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser  
som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar  
noe ansvar for:

Grenser: Mot nord og vest-nord/vest til Løken skole  
61/3 - 5 - 26,  
mot øst og syd til Nannestad kapellangård  
61/2  
Areal: 1.138 m<sup>2</sup>.



Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra.
  2. I årlig avgift betaler festeren kr. 240,- . Avgiften betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 5 pst. renter.
- Festeren betaler en innfestningsavgift på kr. 40.

NANNESTAD, 26. mai 1975.

Prestegårdstilsynet for Nannestad kapellangård



3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år — dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp, den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

Skjønnnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnellesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnnet utredes av den som skjønnnet går imot. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8 nedenfor.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnsparninger, vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 — seks — måneder etter forfallstid eller av å be bygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.

Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f. eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene), kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.



Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnsparinger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal grunneieren ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.

Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 10.
12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m. v.
13. Festeren må innhente konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

G O D K J E N T

Festetiden regnes fra 1. juni 1975.

Festeavgiften forfaller til betaling 1. juli hvert år.

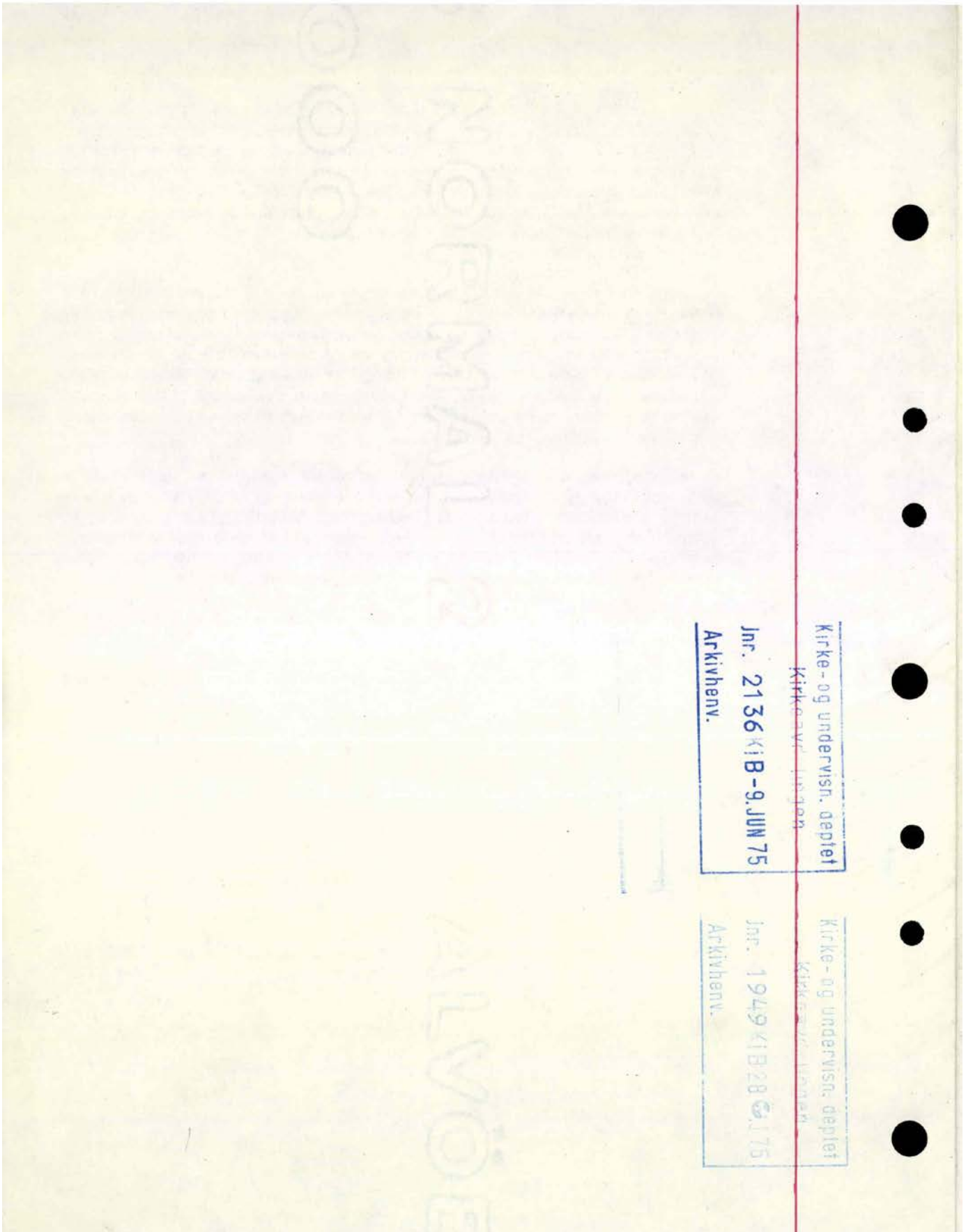
Stempelmerker til kr 75 må settes på kontrakten og kasseres innen 1 måned fra 1 dag.

Oslo, 13.6.1975  
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET  
Etter fullmakt

Oskar Skjerveeth (s)

Thor Fuglerud (s)





Fylkesl.bruksst.samt.

DAGBOKFØRT

10.JUN80 04483

SØRENSKRIVEREN I  
EIDSVOLL

## FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — ~~skogforvaltning~~ — bortfester herved under  
forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

NANNESTAD KOMMUNE  
en parsell på ca. 7.818 kvm

Nannestad

prestegard — kapellangard

gnr. 61 bnr. 2 i Nannestad kommune.

Parsellen skal nyttes til

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser  
som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar  
nøe ansvar for:

Jfr. målebrev - nr. 684

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra 1. juli 1979

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år  
på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte feste-  
parsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved  
ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal feste-

- forholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.
2. I årlig avgift betaler festeren kr. **2.350,00**  
Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes 6 pst. renter.
3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.  
Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på regulerings-  
tidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten.  
Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom  
overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.  
Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på reguleringstidspunktet gjelder  
prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i  
samsvar med nevnte prisforskrifter.
4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre  
vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Festeparsellen må være bebyggt innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.
6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.
7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet  
i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett  
står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikrings-  
selskaper, pensjonsinnsretninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinns-  
rett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i  
andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.
8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med  
godkjenning av bortfesteren overføres til andre.  
Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av  
bortfesteren.
9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile feste-  
parsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v.  
som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opp-  
arbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefon-  
ledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av preste-  
garden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over  
parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av  
hensyn til bebyggelsen på parsellene.
10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med  
mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, ting-  
lysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.
11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.



12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m.v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgatte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

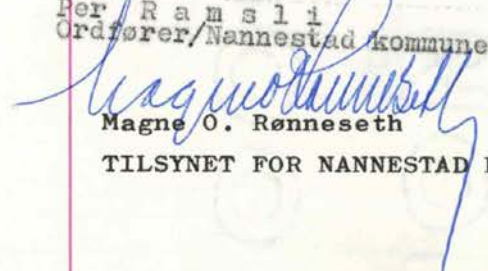
13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

14.1. Kommunen skal delta økonomisk med fulldyrking av et nærmere bestemt areal på gården. Beløpet settes til kr. 40.000,-.

2. Fyllmassen og matjord fra skoletomt skal anvendes på prestegården og til formål bestemt av tilsynet og frakt m.v. bekostes av kommunen.

Nannestad, 26. november 1979

  
Per Ramsli  
Ordfører/Nannestad kommune

  
Magne O. Rønneseth

TILSYNET FOR NANNESTAD KAPELLANGARD



## G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling 1. juli hvert år.

Tillegg til post 13 i denne kontrakt:

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnsparninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festeledighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

Oslo, den 3.12.1979  
Kirke- og undervisningsdepartementet  
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Thor Fuglerud

Det bekreftes at denne tinglysingsgjenpart  
er en korrekt gjengivelse av påtegningen på  
festekontrakten/~~fryktattingskontrakten~~/av-  
talen med Nannestad kommune  
av 26.11.1979  
og godkjent av departementet i dag.

Oslo, den 3.12.1979  
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET  
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Thor Fuglerud

Arkivhenv.

Jnr 04108 KIB27.1

Kirke- og undervisn.  
Kirkeavdeling

## Informasjon om festetomten

Matrikkel: 3238-61/135/0/0

Kontraktsnr: K00002299

Fester:

Nannestad Kommune

Medfester:

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 45 667.
2. **Festeavgiften reguleres ikke ved denne overføring.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2029.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
6. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. Det er p.t. ingen utestående krav hos Allstad. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. **Utsendte faktura med forfall 01.04.2024 gjelder for perioden 01.04.2024 – 31.03.2025.**
8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

## Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

### Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

#### **Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?**

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

#### **Hvordan er ny festeavgift beregnet?**

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen  
Allstad

Sveinung Hellerud  
Kontraktsforvalter  
sveinung.hellerud@allstad.no  
48238170

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

# Nabolagsprofil

Holtervegen 219

## Lokal transport

|                                                                                                                                   |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Løken skole<br>Linje 413                        | 1 min <br>0.1 km   |
|  Gamle Eltonveg<br>Linje 410, 413                | 5 min <br>0.4 km   |
|  Ask terminal<br>Linje 400, 400E, 400N, 405, 410 | 9 min <br>9.5 km   |
|  Skogtun<br>Linje R13                            | 12 min <br>9.3 km  |
|  Oslo Lufthavn stasjon<br>Buss, flytog, tog      | 15 min <br>13.5 km |

## Transport for lengre reiser

|                                                                                                                                                   |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Oslo lufthavn stasjon<br>Linje FLY1, FLY2                       | 15 min <br>13.2 km   |
|  Oslo lufthavn avgangshall, øvre plan<br>Totalt 8 ulike linjer | 15 min <br>13.5 km |
|  Oslo Gardermoen                                               | 15 min             |
|  Skedsmokorset<br>Linje FB9                                    | 17 min <br>17.7 km |



## Trafikk

Lite trafikk 91/100



## Gateparkering

Lett 75/100



## Servingstilbud

Bra 57/100

Området har blitt vurdert av 25 lokalkjente.

## Største bedrifter i området

|                              | Ansatte |
|------------------------------|---------|
| Transline AS                 | 21      |
| Jahr Transport AS            | 17      |
| Timber Tre AS                | 9       |
| Desta AS                     | 9       |
| D.C. Stillas AS              | 8       |
| Brunst AS                    | 8       |
| MP Bygg Kowalski             | 6       |
| Holter Legekantor AS         | 6       |
| Gravseth Multiservice AS     | 6       |
| Windmill AS                  | 4       |
| MS Prosjekt AS               | 4       |
| Boboto AS                    | 3       |
| Vaske Jentene AS             | 3       |
| Kristoffersen Byggservice AS | 2       |
| Viken Boligentreprenør AS    | 2       |

## Treningscenter

|                                                                                                                |                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Fitnesspoint Sand Jessheim | 8 min  |
|  SPREK Gjerdrum             | 9 min  |

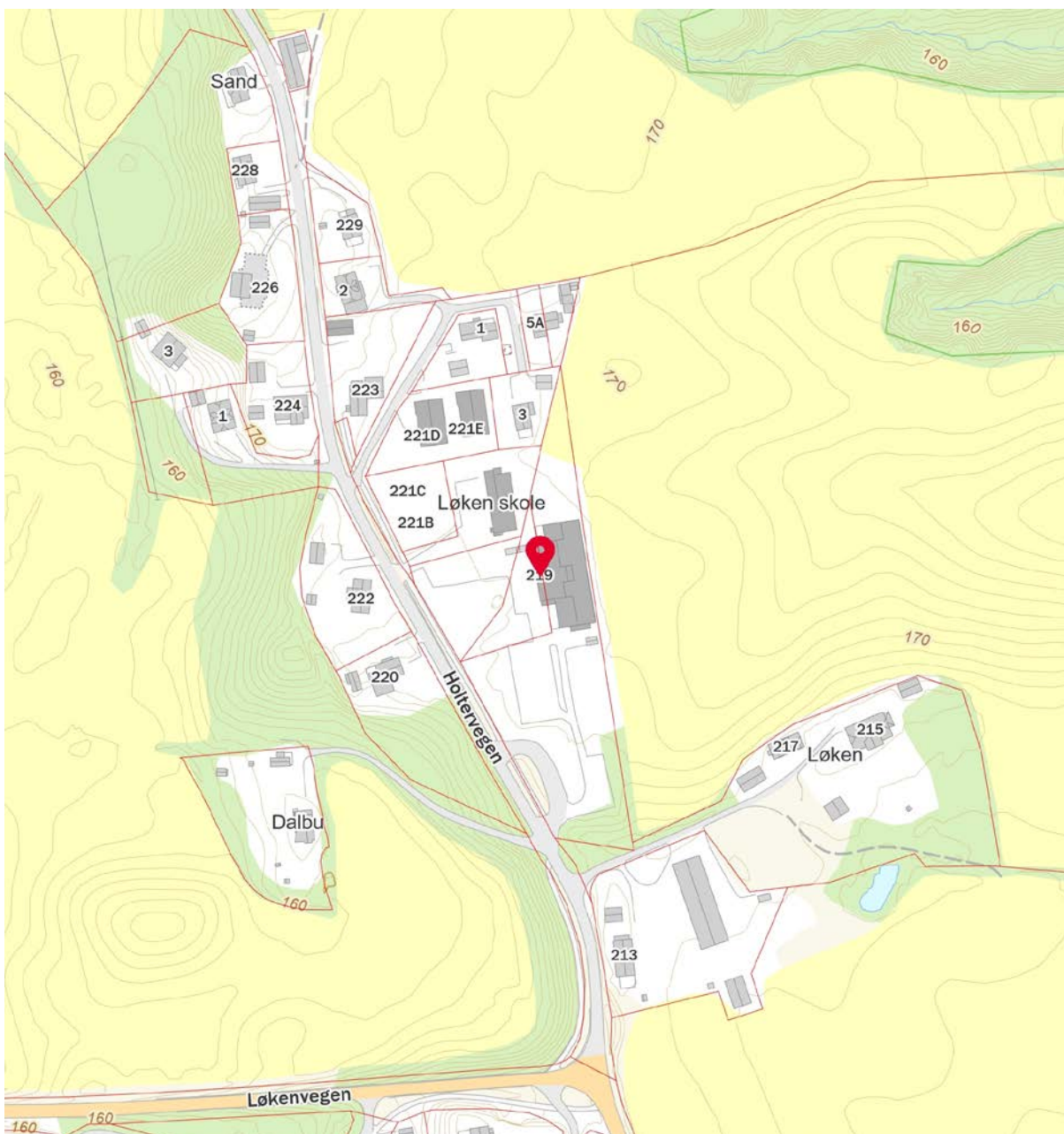
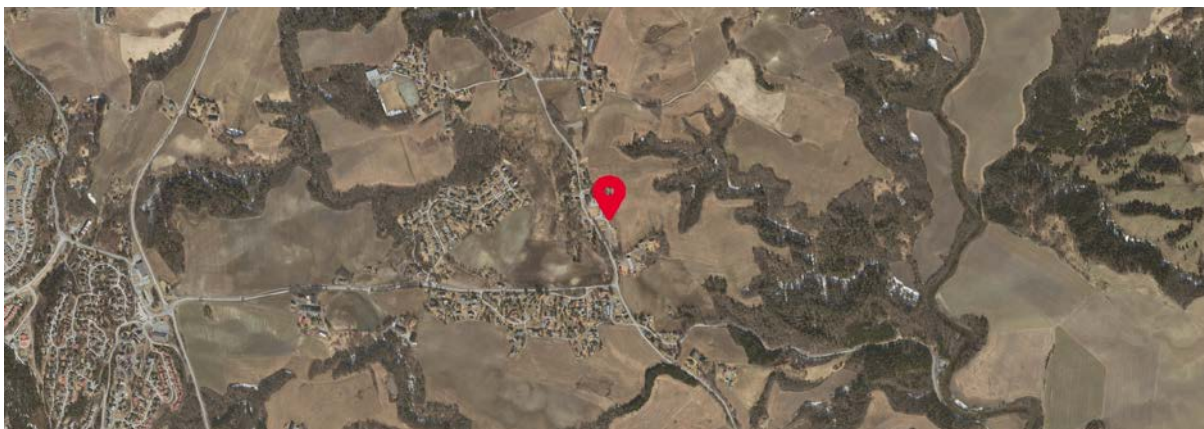
## Dagligvare

|                                                 |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Eltonåsen<br>Post i butikk, PostNord | 3 min <br>2.1 km |
| Kiwi Holter<br>PostNord                         | 3 min <br>2.2 km |



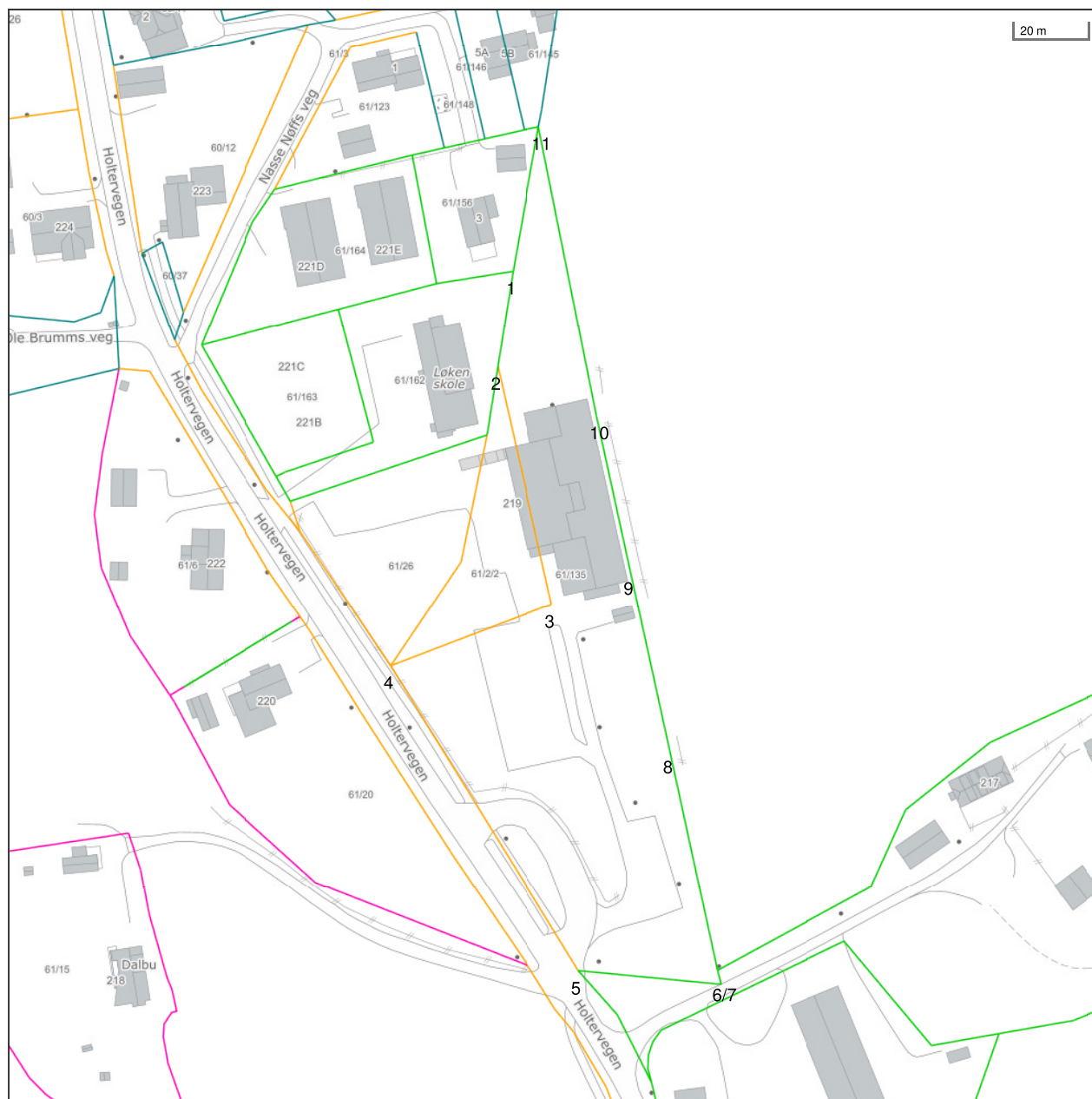
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024







# Eiendomskart for eiendom 3238 - 61/135//



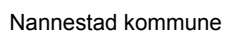
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

|                              |                                            |                                |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ● Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

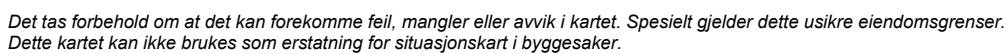
## Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                 |            |                       |                                |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 7 683,20 m²     |            | Arealmerknad          |                                |        |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord   | 6668760,25 | Øst              | 614054,78 |
| Grensepunkter        |            |                 |            |                       |                                |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde | Radius     |                  |           |
| 1                    | 6668881,89 | 614042,54       | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 39,76  |            |                  |           |
| 2                    | 6668855,9  | 614039,21       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 26,20  |            |                  |           |
| 3                    | 6668791,78 | 614055,86       | 1000 cm    | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    | 66,25  |            |                  |           |
| 4                    | 6668773,65 | 614012,73       | 1000 cm    | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    | 46,79  |            |                  |           |
| 5                    | 6668692,48 | 614066,24       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Asfaltspiker (94)              | 97,22  |            |                  |           |
| 6                    | 6668689,96 | 614105,15       | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 38,99  |            |                  |           |
| 7                    | 6668693,73 | 614104,04       | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,93   |            |                  |           |
| 8                    | 6668753,15 | 614089,17       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 61,25  |            |                  |           |
| 9                    | 6668801,43 | 614077,01       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 49,79  |            |                  |           |
| 10                   | 6668843,17 | 614066,52       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 43,04  |            |                  |           |
| 11                   | 6668921,23 | 614048,3        | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 80,16  |            |                  |           |





Eiendom: 61/135  
Adresse:  
Dato: 11.12.2024  
Målestokk: 1:1500







Nannestad kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 61/135

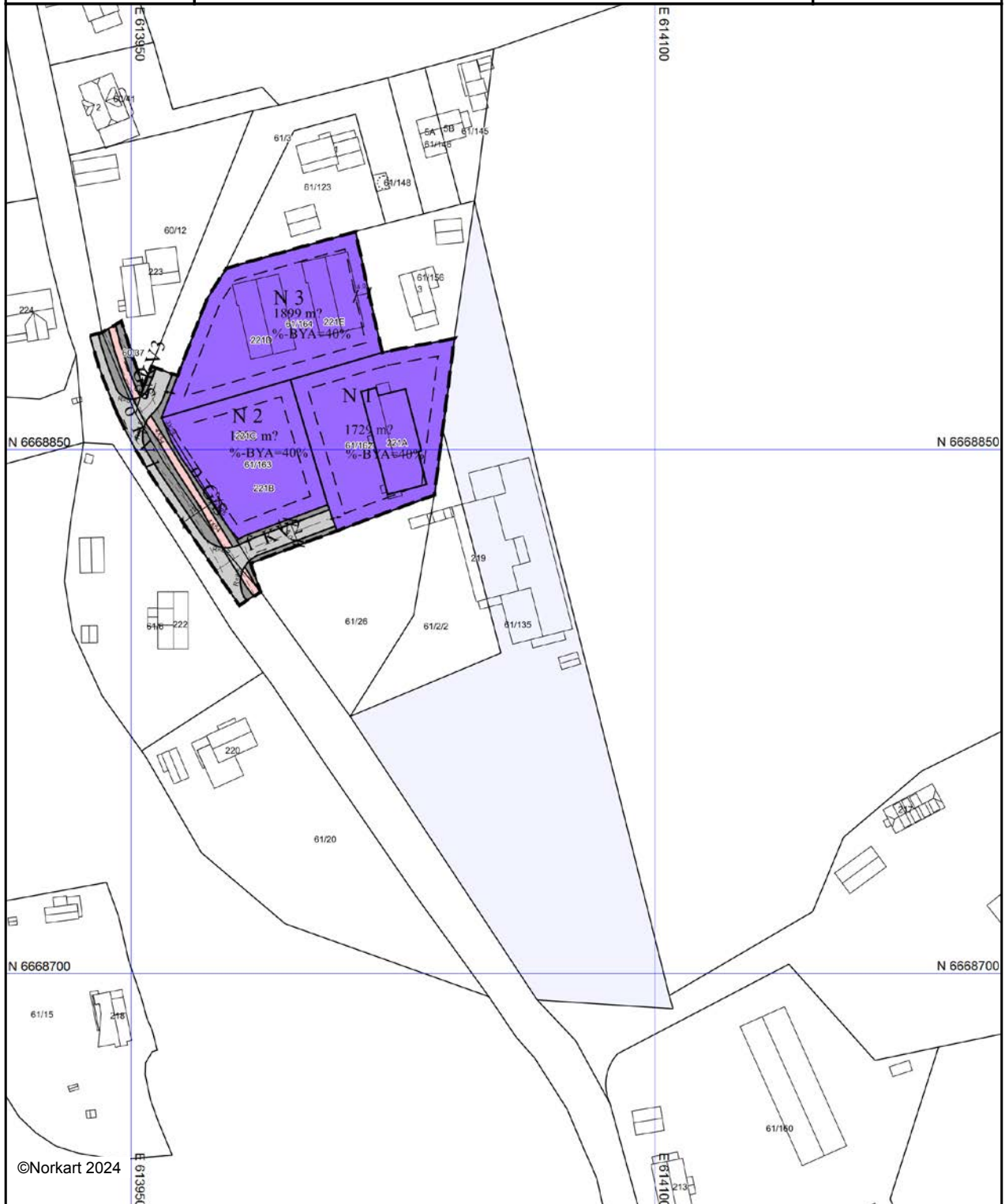
Adresse:

Dato: 11.12.2024

Målestokk: 1:1500



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Næringsbebyggelse
-  Kjørveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde





Nannestad kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 61/135

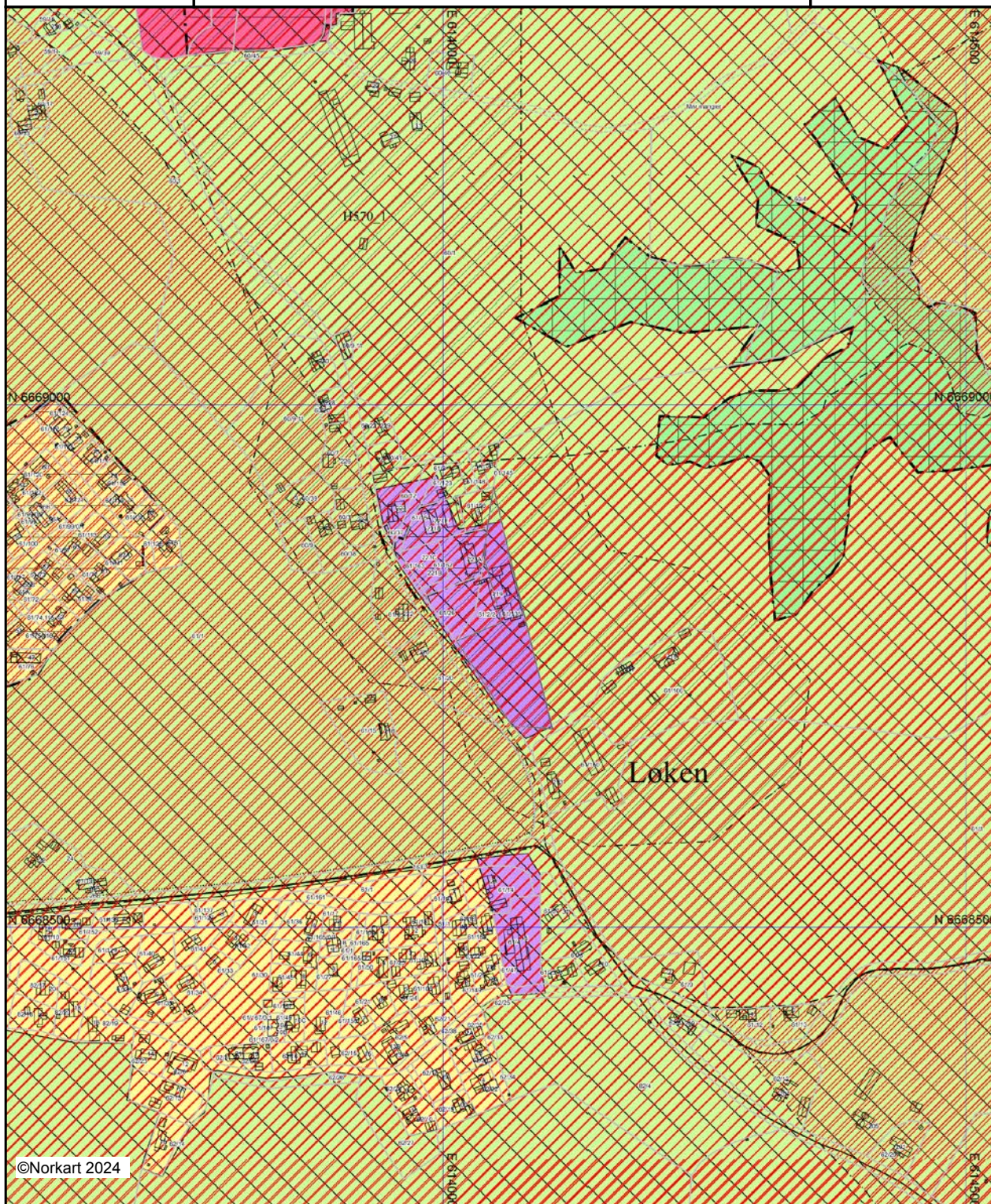
Adresse:

Dato: 11.12.2024

Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring

### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting- fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift områdenavn





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Holtervegen 219  
2034 HOLTER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Knut Magnus Betten

**Telefon:** 901 00 721  
**E-post:** knut.magnus.betten@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre